

Flurbereinigung Venne-Nord

27.8.2025

Teilnehmerversammlung zur Vorläufigen Besitzeinweisung

Tagesordnung

1. Allgemeines und bisheriger Verfahrensablauf
2. Der Verwaltungsakt „Vorläufige Besitzeinweisung“
3. Die Überleitungsbestimmungen
4. Überprüfung des Umrechnungsfaktors
5. Geplanter weiterer Verfahrensablauf
6. GAP 2025/2026 – Prämienrechtliche Fragestellungen im Flurbereinigungsverfahren Venne-Nord (Herr Schoo, LWK)
7. Verschiedenes

Ablauf eines Flurbereinigungsverfahrens

- Interessensbekundung
- Ziele, Maßnahmenplanung, Bedürftigkeitsnachweis (Vorverfahren)
- Aufnahme ins Flurneuordnungsprogramm
- Anordnung der Flurneuordnung
- Teilnehmergemeinschaft
- Wertermittlung
- Aufstellung des Wege- und Gewässerplans mit landschaftspflegerischen Begleitplan
- Ausbau
- Vermessung
- Planung der Neueinteilung
- **Vorläufige Besitzeinweisung**
- Vorlage des Flurbereinigungsplans
- Rechtsbehelfsverfahren
- Ausführung des Flurbereinigungsplans
- Berichtigung der öffentlichen Bücher
- Schlußfeststellung

Ziele der Flurbereinig. Venne-Nord

- Verbesserung der Produktions- und Arbeitsbedingungen in der Land- und Forstwirtschaft durch Wegebau und Bodenordnung
- Unterstützung des Ziels „Sanierung des Dümmers“
- Unterstützung gemeindlicher Planungen
- Unterstützung des Ziels „Weiterentwicklung der Erholungsfunktion des Raumes“
- Unterstützung und Wahrung der Belange von Natur- und Umweltschutz allgemein
- Sozialverträgliche Entflechtung unterschiedlicher Nutzungsansprüche
 - Flächenbevorratung/Ersatzlandbereitstellung
- Ordnung der rechtlichen Verhältnisse

Flurbereinigung Venne-Nord, Landkreis Osnabrück

Teilnehmerversammlung am 27.8.2025 zur Vorläufigen Besitzeinweisung

Bisheriger Verfahrensablauf:

- Beschluss am 23.10.2017
- Aufstellung des Wege- und Gewässerplans mit landschaftspflegerischem Begleitplan von 11.2017 bis 02.2019
- Ausführung des Wege- und Gewässerplans mit landschaftspflegerischem Begleitplan 2019 bis 2021 (insg. 27 km ländlicher Wegebau in 3 Bauvorhaben)
- Hebung der Flurbereinigungsbeiträge in 2 Raten zum 30.6.2020 und zum 1.4.2021 (insg. 160,- €/ha)
 - Aufklärung über das geplante Verfahren Venne-Nord am 13.9.2017 (Flurbereinigungsbeiträge ca. 160 €/ha einmalig)

Flurbereinigung Venne-Nord, Landkreis Osnabrück

Teilnehmerversammlung am 27.8.2025 zur

Vorläufigen Besitzeinweisung

- Vorbereitung der Bodenneuordnung
 - Wertermittlung von 09.2018 bis 09.2022
 - Nachschätzung (ab 09.2018 bis Ende 2019)
 - Aufstellung des Wertermittlungsrahmens
 - Ausarbeitung der Wertermittlungsunterlagen
 - Vorlage der Wertermittlungsunterlagen für die Teilnehmer
 - Überprüfung von Einwendungen
 - Feststellung der Wertermittlungsergebnisse mit Festlegung des vorläufigen Umrechnungsfaktors (= 1300,-€/WE)
 - Vermessung des Flurbereinigungsgebietes ab 01.2022 bis 04.2023
 - Abgrenzung des Neumessungsgebietes
 - Blockvermessung
 - Terristrische Vermessung
 - Tlw. Vermessung per Drohne
 - Planwunsch von 07.2021 bis 06.2023

Flurbereinigung Venne-Nord, Landkreis Osnabrück

Teilnehmerversammlung am 27.8.2025 zur

Vorläufigen Besitzeinweisung

- Erstellung eines Zuteilungskonzeptes
 - Berücksichtigung der bodenordnerischen Ziele in Venne-Nord
 - Berücksichtigung der außerlandwirtschaftlichen Werte landwirtschaftlicher Flächen (Windenergie, Photovoltaik, usw.)
 - Kalkulation des Landabzuges
- Vorstellung des Zuteilungskonzeptes im Januar 2025
- Prüfung und Beurteilung der Stellungnahmen zum Zuteilungskonzept, Weiterentwicklung des Zuteilungskonzeptes
 - Überprüfung des Landabzuges
- Vorstellung eines überarbeiteten Zuteilungskonzeptes im Juli 2025
- Vermessung der neuen Grundstücke (Absteckung der Grenzpunkte) ab Anfang September 2025
- **Vorläufige Besitzeinweisung am 1.12.2025**

2. Vorläufige Besitzeinweisung:

Zweck

- Vorteile sollen schnell erreicht werden
- Schnelle Anpassung an ggf. durch Baumaßnahmen veränderte Örtlichkeit
- Zuteilung kennen lernen vor Flurbereinigungsplan

Voraussetzungen (§ 65 Abs.1 FlurbG)

- Flächen und Werte der neuen Grundstücke liegen vor
 - Venne-Nord: liegen vor seit Anfang August 2025
- örtliche Markierung der Grenzpunkte
 - Venne-Nord: örtliche Markierung der Grenzpunkte bis Ende Oktober 2025
- Verhältnis des Eingebrauchten zu Neuem steht fest
 - Venne-Nord: Wert der alten Grundstücke steht fest seit 2022, Wert der neuen Grundstücke steht fest seit August 2025, Landabzug steht fest: 0,35 %

Verfahren (Bekanntgabe - § 65 Abs.1 und 2 FlurbG)

- Bekanntgabe der neuen Feldeinteilung durch Auslegung der Zuteilungskarten und der Nachweise für die neuen Flurstücke
 - Venne-Nord: vorauss. ab Anfang November 2025 (für ca. 1 Monat)
- Bekanntgabe der neuen Feldeinteilung durch Markierung der neuen Grenzpunkte
 - Venne-Nord: ab Anfang September 2025 bis Ende Oktober 2025
- Bekanntgabe der neuen Feldeinteilung auf Antrag durch Erläuterung an Ort und Stelle
 - Venne-Nord: Termine zur Auskunft/Antragstellung vor Ort Mitte November 2025
- Bekanntgabe der Landabfindungen durch Aushändigung der Nachweise neue Flurstücke und von Kartenauszügen
 - Venne-Nord: zusammen mit der Ladung zu den Auskunfts-/Antragsterminen (also Mitte/Ende Oktober 2025)
- Vorläufige Besitzeinweisung als Verwaltungsakt ist öffentlich bekanntzumachen
 - Venne-Nord: Öffentliche Bekanntmachung vorauss. Ende Okt. / Anf.November 2025

Rechtliche Wirkung der Vorl.Besitzeinweisung (§ 66 Abs.3 FlurbG)

- Die rechtliche Wirkung der Vorl.Besitzeinweisung endet mit der Ausführung des Flurbereinigungsplans; dann ist sozusagen die endgültige Besitzeinweisung = Eigentumsübergang

Merkmale der Vorläufigen Besitzeinweisung

- Die Vorläufige Besitzeinweisung ist ein Verwaltungsakt der Flurbereinigungsbehörde
- Die neue Feldeinteilung ist nur in einem Guss umsetzbar
→ Anordnung der sofortigen Vollziehung
- Die Vorläufige Besitzeinweisung ist maßgeblicher Stichtag für die Beurteilung der Wertgleichheit der Landabfindung
→ daher auch Überprüfung des Umrechnungsfaktors jetzt!
- Verhältnis eines Widerspruchs gegen die Vorläufige Besitzeinweisung zu einem Widerspruch gegen den Flurbereinigungsplan
 - Bei einem Widerspruch gegen die Vorläufige Besitzeinweisung wird nur (oberflächlich) geprüft, ob der Besitzantritt bis zur Vorlage des Flurbereinigungsplans unzumutbar ist (z.B. existenzgefährdend für den Betrieb)
 - Bei einem Widerspruch gegen den Flurbereinigungsplan erfolgt eine genaue Prüfung, ob die Zuteilung/Landabfindung wertgleich im Sinne des § 44 FlurbG ist
 - Der Widerspruch gegen den Flurbereinigungsplan ist auch uneingeschränkt möglich, wenn gegen die vorläufige Besitzeinweisung kein Widerspruch eingelegt wurde (der Besitzantritt darf nicht als Zustimmung zur Zuteilung gewertet werden)

3. Überleitungsbestimmungen:

Zweck :

Regelung des Übergangs von Besitz, Verwaltung und Nutzung auf die neuen Flächen (kein Eigentumsübergang)

→ Damit keine Auflassung bzw. Belastung der neuen Grundstücke möglich

Verfahren (§ 66 i.V.m. §62 Abs. 2 und 3 sowie §§ 69 bis 71 FlurbG)

Anhörung des Vorstandes der TG zu den Überleitungsbestimmungen

Venne-Nord: ist erfolgt am 30.7.2025

Auslegung der Überleitungsbestimmungen zur Einsichtnahme bei der Gemeindeverwaltung der Flurbereinigungsgemeinde

Venne-Nord: Auslegung ab Anfang November 2025

Auslegung ist öffentlich bekannt zu machen

Venne-Nord: Öffentliche Bekanntmachung der Auslegung erfolgt zusammen mit der Öff.Bekanntmachung der Vorläufigen Besitzeinweisung - vorauss. Ende Oktober 2025

Überleitungsbestimmungen regeln Besitzübergang im Einzelnen

- **Planempfänger nehmen ihre Abfindungsgrundstücke nach Räumung durch den alten Eigentümer/Bewirtschafter in Besitz**

Räumung heißt:

- die mit Halmfrüchten bestellt gewesenen Äcker sind in gegrubbertem oder gefrästem Zustand zu übergeben
- Stilllegungsflächen sind in gemulchtem Zustand zu übergeben

Termin, bis zu dem die neuen Grundstücke vom Vorbesitzer zu räumen sind: bis zum Abend des 30.11.2025 (gilt für alle landwirtschaftlichen Flächen, unabhängig von der aufstehenden Frucht)

- am 1.12.2025 kann der Planempfänger mit der Bestellung beginnen

(Termin wurde mit dem Vorstand der TG abgestimmt und einvernehmlich festgelegt)

der Termin 1.12.2025 ist ggfs. mit den prämienrechtlichen Regelungen GAP 2025 / 2026 (z.B. Öko-Regelung 1 b → Verpflichtungszeitraum endet mit Ablauf des Kalenderjahres) abzustimmen → LWK

- **Holzbestand geht mit den Flächen ebenfalls auf den Planempfänger über.**
also auch zum 1.12.2025

Hinweis: Das Entfernen von Bäumen und Sträuchern ist nur mit Zustimmung des Amtes für Landentwicklung Osnabrück erlaubt. Dies gilt auch für Bäume und Sträucher, die in den neuen Grundstücken liegen und eine Bewirtschaftung erschweren

Beteiligte sollten sich über eine Entschädigung einigen. Kommt keine Einigung zustande, so kann auf Antrag eine Geldabfindung oder eine befristete Holznutzung durch das AfL festgesetzt werden.

Anträge bis spätestens 1.6.2026 schriftlich beim ARL WE,GS OS stellen oder dort zur Niederschrift geben

- **Sonderregelungen für Obstbäume, Strauchobst, Weihnachtsbaumkulturen, Spargel, Erdbeeren usw.**
- **Erforderliche Überfahrten baut die Teilnehmergeinschaft auf Antrag und auf ihre Kosten (soweit zur Herstellung der Wertgleichheit erforderlich)**

Sind Durchlässe und Überfahrten nicht vorhanden und können sie noch nicht hergestellt werden, so bestimmt das Amt für Landentwicklung die vorübergehende Zuwegung über andere Flächen bei weitgehender Schonung der aufstehenden Früchte.

- **Besondere Bestandteile auf den Altflächen müssen von den Altbesitzern selbst bzw. auf eigene Kosten beseitigt werden**

z.B. Weideschuppen, Zäune, Mieten, Ablagerung von Autoreifen, Tränkstellen,

Brunnen und Pumpen, schadhafte Durchlässe: bis 1.6.2026

- **Arbeiten, die notwendig sind, um die neuen Grundstücke zur Bewirtschaftung instand zu setzen, sind grundsätzlich vom neuen Besitzer selbst auszuführen**

Wenn dies im Einzelfall das Maß der den übrigen Beteiligten zur Last fallenden Arbeiten erheblich übersteigt, kann der Beteiligte die Ausführung der Planinstandsetzungsarbeiten durch die Teilnehmergemeinschaft beantragen.

Anträge schriftlich bis zum 1.6.2026 beim ARL WE,GS OS stellen oder dort zur Niederschrift geben

- **Die Grenzpunkte der Landabfindungen werden durch Pflöcke gekennzeichnet auf denen die Ordnungsnummern angegeben sind.**

Hinweis: Grenz- und Vermessungsmale dürfen bei allen auszuführenden Arbeiten durch die Beteiligten nicht entfernt, verändert oder beschädigt werden

- **Ein Ausgleich für den neuesten Düngerzustand findet nicht statt**
 - Die alten Eigentümer/Bewirtschafter sind verpflichtet, den Planempfängern die aktuellen Bodenuntersuchungsergebnisse für die nach Düngerecht zu erstellenden Düngebedarfsermittlungen zur Verfügung zu stellen
 - Sonderregelung bei erheblichen Unterschieden zwischen alten und neuen Grundstücken und Düngezustand Gehaltsklasse „E“
- **Bestehende Pachtverhältnisse werden durch die Flurbereinigung nicht aufgehoben.**

Der Pachtanspruch des Pächters geht auf die Abfindung über.

- **Bei der Errichtung von Einfriedigungen sowie bei Anpflanzungen Beachtung der Grenzabstände.**

Einfriedigungen dürfen an Gewässern nicht näher als 1 m von der Böschungsoberkante gesetzt werden ; die Satzungsbestimmungen des Unterhaltungsverbandes und des Wasser- und Bodenverbandes sind zu beachten; Schwengelrecht nach Nds. Nachbarrechtsgesetz beachten

- **Zu Nrn. 16-19 der Überleitungsbestimmungen → LWK**

In allen sich bei den Überleitungsbestimmungen ergebenden Zweifelsfällen entscheidet das Amt für regionale Landesentwicklung.

4. Überprüfung des Umrechnungsfaktors

- Vorläufiger Umrechnungsfaktor aus dem Wertermittlungsrahmen Venne-Nord (ermittelt mit Bodenrichtwerten Stand: 31.12.2020)
 - $U = 1300,-\text{€/Werteinheit}$
- Entwicklung der Bodenpreise seit 2020 (bis 31.12.2024)
 - Acker: von 8,50 €/m² auf 9,-€/m²
 - Grünland: von 2,50 €/m² auf 3,20 €/m²
- Anpassung des Umrechnungsfaktors erforderlich ?
 - ja, geringfügige Erhöhung
- Neufestsetzung des Umrechnungsfaktors (=endgültiger U-Faktor)
 - **$U = 1400,-\text{€/Werteinheit}$**

5. Geplanter weiterer Verfahrensablauf:

- Abwicklung der Vorläufigen Besitzeinweisung und der sich ergebenden weiteren Veranlassungen
- **Vorlage des Flurbereinigungsplans:** *geplant für 2028*
- Ausräumen von Rechtsbehelfen
- **(Vorz.) Ausführungsanordnung (=Eigentumsübergang):** *geplant für 2031*
- **Berichtigung der öffentlichen Bücher:** *geplant für 2031 / 2032*
- **Schlussfeststellung:** *geplant für 2033*